

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0795302

תוספת זכויות בניה מגרש 700 - דבוריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל המזרחי  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת הקצה המערבי של שכונת דבוריה המערבית השטח מוגדר כשטח בנייני ציבור, התכנית מציעה תוספת 500 מ"ר זכויות בניה עיקריות ושטחי שירות תת קרקעיות לצורך חניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

תוספת זכויות בניה מגרש 700-דבוריה

251-0795302

מספר התכנית

4.131 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

233714 קואורדינאטה X

733106 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** בקצה המערבי של שכונת דבוריה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16965	מוסדר	חלק		9
16966	מוסדר	חלק		3, 10, 20

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/09/2013	219	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19998 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19998

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/19998



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:37 07/12/2019	אחמד זועבי	07/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. דבוריה	דבוריה	(1)		04-6702243	04-6701996	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 5 דבוריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. דבוריה	דבוריה	(1)		04-6702243	04-6701996	

(1) כתובת: ת.ד 5 דבוריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558273	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il
חוכר				מ.מ. דבוריה	דבוריה	(2)		04-6702243	04-6701996	rodina.mattr@gmail. com

(1) כתובת: רחוב חרמון 1 מלון פלאזה נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד 5 דבוריה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197	אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	(1)	04-8864118	04-8864118	zoube@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	תאופיק בקלה	843		נצרת	(2)		04-6462839	04-6462839	rmt_eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: נצרת 16140 רחוב 5000 בנין 4 ת.ד. 10480.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה, שינוי מס' הקומות וגובה המבנה למגרש 700 בשכונה המערבית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 500 מ"ר זכויות בניה עיקריות  
תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות  
שינוי קווי בניין  
תוספת קומה תת קרקעית  
הגדלת תכסית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

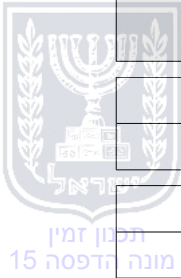
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		10
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחתי/ תת קרקעי		מבנים ומוסדות ציבור
תאי שטח כפופים		יעוד
10		מבנים ומוסדות ציבור

**3.2 טבלת שטחים**

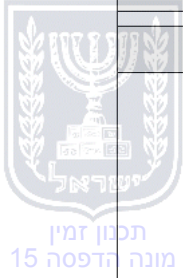
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,131.34	100
סה"כ	4,131.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,131.34	100
סה"כ	4,131.34	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים: בית ספר גני ילדים מעונות לגיל הרך מוסד לחינוך מיוחד מבנה פנאי ותרבות מתנ"ס ואולם ספורט מבנה דת
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> יורשו גגות משופעים בשיפוע עד 35% הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	3	9	60 (2)	185	4131 (1)		620	2900	4000	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות תת קרקעיים בכפוף לסעיף 62אא(15) לחוק התו"ב.
- (2) תותר תכסית תת קרקעית של 80%..
- (3) 2 קומות תת קרקעיות.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום תאי השטח (המגרשים) בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד לגבולות המגרש, בכל חזיתות המגרש, ובלבד שיבצעו פתרון ניקוז מי נגר עילי. פתרון מי הנגר העילי לא יכלול החדרתם לקרקע. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה.</p> <p>3. במסגרת חניה על קרקעית במרווח הקדמי בתחום המגרשים, בשטחים הציבוריים ובנתיבי החניה לאורך כבישים יתוכנן שילוב נטיעות וגינון, ככל הניתן. בחניות ציבוריות מרוכזות, יתוכננו נטיעות של עצים הן להצללה והן לריכוך המשטח.</p> <p>4. לא תותר הקמת מבנה נפרד להחניית רכב בשטח התכנית אם ניתן לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין. היה ותותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקוי הבנין בגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>5. שטח החניה יחשב כשטח שרות. חזית החניה תעוצב כחלק המשכי לגדר ולכניסות למגרש.</p> <p>6. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשה להיתר בניה וכפוף לאישור מהנדס הועדה.</p>
6.2	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות הרלוונטיות.</p> <p>2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התבאורה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>3. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה.</p> <p>4. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואליים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח.</p> <p>5. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.</p>
6.3	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>








חשמל	6.3
<p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>ביוב וניקוז</p> <p>1. תותר העברת קווי ביוב וניקוז, ממגרש סמוך דרך המגרש, ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש, ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.</p> <p>2. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית, יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>3. ניקוז קרקע המיועדת לבניה יטופל עד התחלת הבניה כפי שאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. במידה והועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד, בסמכותה לכלול זאת בהיתר בניה.</p> <p>5. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים ללא מתן אפשרות החדרת הנגר לקרקע. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>6. יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו.</p> <p>7. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>8. אין לנקז את מי הגשמים ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל דרך הקרובה או אל קולטן מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p> <p>9. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי, ללא החדרתם לקרקע.</p> <p>10. ניקוז מי הגשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם ובמרזבים סמויים בלבד.</p> <p>11. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.</p> <p>12. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישו מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.5	פיתוח סביבתי
<p>1. הקירות התומכים והגדרות הפונים לשטחים ציבוריים ורחובות יצופו באבן לפחות 50% משטחם. בקירות ישולבו המתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד') בתוך נישות סגורות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</p> <p>2. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, לא תותר כל שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש.</p> <p>3. הקמת מסלעות תותר רק בתור המגרשים לצרכי עיצוב נופי בלבד. לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.0 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש לבין מגרש ציבורי או לגבול התוכנית.</p> <p>4. בכל מגרש יינטע עץ בוגר אחד לפחות (לצורך זה ייחשב עץ בוגר כזה שגובהו 4.5 מ' לפחות, גזעו בקוטר 4" לפחות, מעוצב בגובה 2 מ' לפחות).</p> <p>המדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ' יינטעו עצים בדרג 7 לפחות בצד אחד של הכביש במרווח מקסימאלי של 10 מ' בניהם (שדרה כפולה).</p> <p>5. במדרונות בעלי שיפוע 20% או יותר, יש לדאוג ליציבות המדרון בכל האמצעים ההנדסיים הנדרשים. טיפול המדרון יתייחס לנושאים כגון: תימוך, מניעת סחף ושימור צמחיה קיימת</p>	
6.6	פיתוח תשתית
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>	

	<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 15</p>	<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.                  2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת-קרקעיות.                  3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.                  4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
	<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס                  1. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה.                  2. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.                  3. שיקום נופי ופיתוח של שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.                  4. השלמת פתרון טיפול וסילוק אשפה                  5. השלמת ביצוע מערכת ביוב באופן שיאפשר קליטה מיידית של כל השפכים שיווצרו עקב מימושה של תכנית זו, הכל על פי תכנית הביוב המאושרת כדין ולשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.                  6. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה וועדפי עפר לשטחה.</p>	
	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
	<p>1. כתנאי להיתר בניה ובהתאם להנחית הועדה המקומית יוגש תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית ג/19998 והדרכים הגובלות במידת הצורך לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.                  2. אישור תכנית בינוי למגרש אשר תציג את מלוא זכויות הבניה המאושרות וכן תכלול את הנתונים הבאים:                  א. תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:100, שתכלול, בין השאר:                  א.1. העמדת הבניין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית מפלסי פיתוח המגרשים, כולל מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלס הדרכים והמגרשים הסמוכים וכלל תשתיות ומיקום חניות, שתוגש ע"י יזם התכנית לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח סביבתי הכולל את תכנית קומת הקרקע של הבניין, והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ולמגרשי המגורים הסמוכים.                  א.2. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, שטחי פריקה וטעינה.                  א.3. חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א.4. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, כולל פרישת קירות הפיתוח ופרטים. מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות, פתרון עיצוב להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.</p> <p>א.5. תכניות גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים בשטח המגרש, כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה. התייחסות למצב הקיים בשטח התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.</p> <p>ב. הנחיות בנושאי ניקוז לפתרונות ניקוז מרכזי ללא חלחול, הכל בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר, לרבות גגות, בהתאם להנחיות שהוגדרו במסמך העיצוב האדריכלי.</p> <p>3. העתקת תשתיות בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>1. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן עודפי עפר, מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או כל אזור אחר שאיננו מיועד לכך.</p> <p>2. ניתן לפנות אדמה וסלעים בלבד למקום שתואם ואושר מראש ע"י אגף ההנדסה של המועצה, בתנאי אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו במהלך הבניה והסלילה.</p> <p>4. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לפני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש להבטחת האמור לעיל.</p> <p>5. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>6. חציבה ומילוי:</p> <p>א. יש לפעול לשימוש חוזר בעדפי העפר שיווצרו בשטח.</p> <p>ב. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ג. בהעדר איזון:</p> <p>ג.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>ג.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	



<b>6.10</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

